

令和6年12月13日

会員各位

公益社団法人西日本不動産流通機構

## レインズ利用ガイドラインの一部改訂のお知らせ

規制改革実施計画（令和2年7月閣議決定）指摘事項への対応として、国土交通省、不動産流通4団体、及び4指定流通機構にて協議決定した事項について、令和7年1月より入力必須項目の追加等レインズシステムの改修が実施されますが、それに伴い、レインズ利用ガイドラインが一部改訂となります。

### 1 改訂時期

令和7年1月1日から施行（令和6年12月9日開催の理事会で決議・承認）

### 2 改訂の主旨（理由）

- ① 国土交通省の要請による令和7年1月システム改修（任意項目必須化等）への対応。
- ② 「宅地建物取引業法施行規則」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正への対応。
- ③ 会員のレインズの利用に関して、運用上必要な部分について明確化。
- ④ その他、一部文言の修正や変更などの調整。
- ⑤ その他、国土交通省指摘事項も盛り込み、4機構の足並みを揃えるため、極力同様のガイドラインになるよう改訂を行う。

### 3 改訂内容

#### (1) レインズ利用ガイドライン

##### ①レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止〔2-2〕

- ・「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」の定義〔解説①〕

※新旧対照表：1ページ R7.1月改訂版ガイドライン：3ページ

⇒利用の適正化のために、「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」の定義として、現行行為に加え、それ以外のレインズ利用規程に違反する行為に対する利用の制限や利用停止の根拠として追加。

##### ②物件情報の登録〔3-1〕

- ・媒介の依頼のない登録の禁止の明確化〔(2)〕

※新旧対照表：2ページ R7.1月改訂版ガイドライン：4ページ

⇒依頼を受けずに登録する違反行為防止、利用の適正化のため、わかりやすく明記。…(2) 枠内

⇒「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の書きぶりに合わせて文言を調整…(2) 解説②

- ・任意項目必須化に伴う正確な情報登録の促進〔解説⑤〕

※新旧対照表：2ページ R7.1月改訂版ガイドライン：5ページ

⇒国土交通省の要請による令和7年1月システム改修により、所在地3・部屋番号（マンション）等も必須項目となり、正確な登録情報の促進のため追加。

#### ・事例4解説の追加

※新旧対照表：4ページ R7.1月改訂版ガイドライン：6・7ページ

⇒以前の改訂で追加していなかったため、他機構に合わせて●の説明を今回3つ追加。QRコードは2次元コードに変更して追加。

(新旧対照表4ページ及びガイドライン6ページの追加の●印2つは図面についての説明になりますが、図面を登録すると問合せをしなくても詳細情報がわかり、図面検索ができて閲覧されやすくなりますので、積極的に図面を登録することを推奨します)

#### ③取引状況の登録〔3-2〕

・「ステータス(取引状況)管理機能」に関する2025年(令和7年)1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を追加〔解説⑨〕

※新旧対照表：5ページ R7.1月改訂版ガイドライン：9ページ

⇒2025年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用・追加し、レインズに登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なる場合は法第65条第1項の指示処分となることの注意を促す。

#### ④依頼者への報告等〔3-4〕

・2025年(令和7年)1月からの登録証明書2次元コード付与への対応〔解説③〕

※新旧対照表：6ページ R7.1月改訂版ガイドライン：13ページ

⇒2025年1月改修による登録証明書2次元コード付与への対応のため、「URL(または2次元コードを読み取ったリンク先)からの画面で」と修正。

・「ステータス(取引状況)管理機能」に関する2025年(令和7年)1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を追加〔解説③〕

※新旧対照表：7ページ R7.1月改訂版ガイドライン：13ページ

⇒「ステータス(取引状況)管理機能」に関する2025年1月1日改正「宅地建物取引業法施行規則」および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を踏まえ、「取引状況を含む物件の登録情報」と修正。

⇒「ステータス(取引状況)管理機能」に関する2025年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を踏まえ、登録証明書を交付する際にステータス管理機能を通じて登録内容が確認できること等の依頼者への説明について追加。

・解説⑤の修正

※新旧対照表：7ページ R7.1月改訂版ガイドライン：13ページ

⇒「考え方」の正式名への修正と、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の書きぶり合わせて調整。「等」の追加他)

#### ⑤登録した物件情報の管理〔3-5〕

・媒介契約の更新について「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用〔解説②〕

※新旧対照表：8ページ R7.1月改訂版ガイドライン：14ページ

⇒媒介契約の更新について「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し修正。「媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要」であることも追加。

#### ⑥成約の報告〔3-6〕

・「成約情報の通知」に関する2024年(令和6年)7月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に変更〔解説③〕

※新旧対照表：9ページ R7.1月改訂版ガイドライン：15ページ

⇒「成約情報の通知」に関する2024年7月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し変更。

⇒(2)枠内：新旧対照表：9ページ R7.1月改訂版ガイドライン：14ページ 表現を一部修正。

⑦ 情報の利用目的〔4-1〕

- ・レインズから取得した物件情報の外部漏えい等防止のための適切な管理措置について追加〔解説②〕

※新旧対照表：10 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：16 ページ

⇒レインズから取得した物件情報の外部漏えい等防止のための適切な管理措置について追加。

- ・成約情報の取扱いについて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し、注意点を記載〔解説③〕

※新旧対照表：10～11 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：16 ページ

⇒「考え方」を正式名に修正し、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」にある表記方法「媒介価額」に修正。

成約情報の取り扱いについて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し、注意点を記載。

- ・【事例1】解説：新旧対照表：11 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：17 ページ

⇒外部についての説明で、「団体」が洩れていたため追加。

⑧ その他

- ・表記方法の変更や語句統一などの文言調整

※新旧対照表：3 ページ 改訂版ガイドライン：5 ページ

⇒漢字をひらがなに修正。（下さい→ください）

※新旧対照表：12 ページ 改訂版ガイドライン：18 ページ

⇒漢字をひらがなに修正。（又→また）

※新旧対照表：13 ページ 改訂版ガイドライン：21 ページ

⇒解説④

書きぶりを他機構と合わせ、統一。

宅建業法に合わせ、「従業者」に表記を修正。

「考え方」を正式名「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に修正。

☆詳細は別紙「レインズ利用ガイドライン」新旧対照表をご参照ください。

☆改訂版「レインズ利用ガイドライン」は令和7年1月4日よりレインズシステム（メインメニュー右側）に掲載予定です。

改訂前	改訂後
<p>2. レインズの利用にあたって</p>	<p>2. レインズの利用にあたって</p>
<p><u>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</u></p> <div data-bbox="228 448 1070 572" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。</p> </div> <div data-bbox="228 592 378 660" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>① <u>レインズの利用において、「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止及びそのおそれを生じさせる行為を言います。</u></p> <p>②～③略</p>	<p><u>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</u></p> <div data-bbox="1218 448 2060 572" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。</p> </div> <div data-bbox="1218 592 1368 660" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>① 「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、<u>レインズの利用において特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止及びそのおそれを生じさせる行為の他に、機構の運営に支障をきたすおそれがあるその他行為を含みます。</u></p> <p>②～③略</p>
<p>3. 登録・成約報告業務</p>	<p>3. 登録・成約報告業務</p>
<p><u>3-1. 物件情報の登録</u></p> <p>(1) 登録前の調査</p> <div data-bbox="228 1257 1070 1382" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。</p> </div> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p>	<p><u>3-1. 物件情報の登録</u></p> <p>(1) 登録前の調査</p> <div data-bbox="1218 1257 2060 1382" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。</p> </div> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="257 231 347 263"><u>(新規)</u></p> <p data-bbox="246 327 1052 454">媒介契約に基づく物件情報の登録は、媒介契約に定めた事項に合致し、レインズの各入力項目に対応する適切な内容を登録してください。</p> <p data-bbox="268 470 1041 502">なお、媒介契約の締結後は、遅滞なく書面を交付してください。</p> <p data-bbox="224 550 436 582">(3) ~ (5) 略</p> <div data-bbox="224 638 369 710" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="246 654 347 694">解 説</p> </div> <p data-bbox="212 742 280 774">①略</p> <p data-bbox="212 837 1120 917">② 媒介契約の締結の日からレインズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は5日間、専任媒介契約は7日間です。</p> <p data-bbox="257 933 1120 1157">「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国総動発第3号。以下「考え方」という。)で、「媒介契約の締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要です。</p> <p data-bbox="257 1173 1120 1252">契約を締結した当日そのものについては、民法上の原則(初日不算入)により、登録期間には含まれません。</p> <p data-bbox="212 1316 324 1348">③~④略</p> <p data-bbox="212 1412 369 1444">⑤ <u>(追加)</u></p>	<p data-bbox="1232 231 2049 311"><u>媒介の依頼を受けずに媒介契約物件としてレインズへ登録することはできません。</u></p> <p data-bbox="1232 327 2049 454">媒介契約に基づく物件情報の登録は、媒介契約に定めた事項に合致し、レインズの各入力項目に対応する適切な内容を登録してください。</p> <p data-bbox="1254 470 2038 502">なお、媒介契約の締結後は、遅滞なく書面を交付してください。</p> <p data-bbox="1209 550 1422 582">(3) ~ (5) 略</p> <div data-bbox="1209 638 1355 710" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="1232 654 1332 694">解 説</p> </div> <p data-bbox="1198 742 1265 774">①略</p> <p data-bbox="1198 837 2105 917">② 媒介契約の締結の日からレインズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は5日間、専任媒介契約は7日間です。</p> <p data-bbox="1243 933 2116 1204">「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」<u>では、「媒介契約締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要である。また、契約を締結した当日そのものについては、民法上の原則(初日不算入)により、登録期間には含まれない」としています。</u></p> <p data-bbox="1198 1316 1310 1348">③~④略</p> <p data-bbox="1198 1412 2116 1444">⑤ <u>すべての不動産流通機構エリアの売却物件の「所在地3」欄、「部</u></p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="226 405 694 435"><b>【事例1】口頭による媒介契約の登録</b></p> <div data-bbox="226 456 1070 619" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 480 1048 603">売主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでレインズに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。</p> </div> <div data-bbox="203 655 353 724" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="232 676 324 707">解説</p> </div> <ul data-bbox="159 743 1122 967" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="159 743 1122 823">● 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。</li> <li data-bbox="159 839 1122 967">● レインズ利用規程第6条に定めるとおりレインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。</li> </ul> <p data-bbox="203 983 1122 1062">なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意して<u>下さい</u>。</p> <p data-bbox="226 1177 833 1208"><b>【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録</b></p> <div data-bbox="226 1228 1070 1449" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1252 1048 1425">登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録した会員のホームページにメールアドレスを登録して初めて図面が配信される仕組みとなっていた。</p> </div>	<p data-bbox="1256 212 2112 339" style="color: red;"><u>屋番号」欄（マンション）および専属専任媒介又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄は、システム上の必須項目となっております。入力項目に対応する正しい内容を登録してください。</u></p> <p data-bbox="1211 405 1680 435"><b>【事例1】口頭による媒介契約の登録</b></p> <div data-bbox="1211 456 2056 619" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 480 2033 603">売主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでレインズに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。</p> </div> <div data-bbox="1189 655 1339 724" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="1218 676 1310 707">解説</p> </div> <ul data-bbox="1144 743 2107 967" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1144 743 2107 823">● 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。</li> <li data-bbox="1144 839 2107 967">● レインズ利用規程第6条に定めるとおりレインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。</li> </ul> <p data-bbox="1189 983 2107 1062">なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意して<u>ください</u>。</p> <p data-bbox="1211 1177 1818 1208"><b>【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録</b></p> <div data-bbox="1211 1228 2056 1449" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 1252 2033 1425">登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録した会員のホームページにメールアドレスを登録して初めて図面が配信される仕組みとなっていた。</p> </div>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="215 212 365 279"><b>解説</b></p> <ul data-bbox="159 308 1120 534" style="list-style-type: none"> <li>● レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する詳細情報には物件に関する適正な情報を記載してください。 (他機構に合わせ追加)</li> <li>(他機構に合わせ修正して追加)</li> </ul> <p data-bbox="185 643 273 678"><b>その他</b></p> <ul data-bbox="185 694 1120 965" style="list-style-type: none"> <li>● 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。 消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。 (他機構に合わせ追加)</li> </ul> <p data-bbox="159 1121 465 1157"><b>3-2. 取引状況の登録</b></p> <p data-bbox="230 1165 497 1200"><b>(1) 取引状況の登録</b></p> <div data-bbox="224 1200 1077 1319" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1224 1052 1300">会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。</p> </div> <p data-bbox="230 1399 497 1434"><b>(2) 取引状況の変更</b></p>	<p data-bbox="1200 212 1350 279"><b>解説</b></p> <ul data-bbox="1146 308 2107 582" style="list-style-type: none"> <li>● レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する詳細情報には物件に関する適正な情報を記載してください。</li> <li>● 図面は1枚とし、上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部に商号等を配置してください。</li> <li>● <u>2次元コード</u>やURLなどのリンク情報は図面下部の商号欄（帯欄）に記載してください。</li> </ul> <p data-bbox="1173 643 1261 678"><b>その他</b></p> <ul data-bbox="1173 694 2107 1013" style="list-style-type: none"> <li>● 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。 消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。</li> <li>● オークション物件は、他の売却物件と区別するため登録時にオークション項目にチェックを入れて登録してください。</li> </ul> <p data-bbox="1146 1114 1453 1149"><b>3-2. 取引状況の登録</b></p> <p data-bbox="1218 1157 1485 1192"><b>(1) 取引状況の登録</b></p> <div data-bbox="1211 1192 2065 1311" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p data-bbox="1236 1216 2040 1292">会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。</p> </div> <p data-bbox="1218 1391 1485 1426"><b>(2) 取引状況の変更</b></p>



改訂前	改訂後
<p data-bbox="235 215 1075 375">登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。</p> <p data-bbox="235 399 716 438"><b>(3) 取引状況についての売主への説明</b></p> <p data-bbox="235 454 1075 750">専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。 この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。</p> <p data-bbox="224 790 369 853" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">解 説</p> <p data-bbox="179 877 302 917">①～⑧略</p> <p data-bbox="168 973 257 1013">(新規)</p> <p data-bbox="156 1316 504 1348"><b>3-4. 依頼者への報告等</b></p> <p data-bbox="224 1412 526 1444">(1) 登録証明書の交付</p>	<p data-bbox="1220 215 2060 375">登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。</p> <p data-bbox="1220 399 1702 438"><b>(3) 取引状況についての売主への説明</b></p> <p data-bbox="1220 454 2060 750">専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。 この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。</p> <p data-bbox="1209 790 1355 853" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">解 説</p> <p data-bbox="1164 877 1288 917">①～⑧略</p> <p data-bbox="1176 973 2116 1204"><u>⑨ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる」としています。</u></p> <p data-bbox="1142 1316 1489 1348"><b>3-4. 依頼者への報告等</b></p> <p data-bbox="1209 1412 1512 1444">(1) 登録証明書の交付</p>



改訂前	改訂後
<p data-bbox="224 215 1075 335">会員は、レイズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書が遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。</p> <p data-bbox="224 351 1075 399"><b>(2) 登録内容の閲覧方法の説明</b></p> <p data-bbox="224 406 1075 574">専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。</p> <p data-bbox="224 590 1075 638"><b>(3) 業務処理状況の報告</b></p> <p data-bbox="224 646 1075 766">会員は、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。</p> <p data-bbox="224 782 1075 829"><b>(4) 購入等の申込みに関する報告</b></p> <p data-bbox="224 837 1075 1053">会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。 その際、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告を行ってください。</p> <div data-bbox="224 1085 380 1157" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;"> <p><b>解説</b></p> </div> <p data-bbox="212 1173 1120 1444">①略 ② 登録証明書は一回限り発行されます。 交付は写しでも可能です。 ③ 専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、売主は元付業者が交付した登録証明書に記載されているURLの画面から、IDとパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧</p>	<p data-bbox="1209 215 2060 335">会員は、レイズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書が遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。</p> <p data-bbox="1209 351 2060 399"><b>(2) 登録内容の閲覧方法の説明</b></p> <p data-bbox="1209 406 2060 574">専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。</p> <p data-bbox="1209 590 2060 638"><b>(3) 業務処理状況の報告</b></p> <p data-bbox="1209 646 2060 766">会員は、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。</p> <p data-bbox="1209 782 2060 829"><b>(4) 購入等の申込みに関する報告</b></p> <p data-bbox="1209 837 2060 1053">会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。 その際、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告を行ってください。</p> <div data-bbox="1209 1085 1366 1157" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;"> <p><b>解説</b></p> </div> <p data-bbox="1198 1173 2105 1444">①略 ② 登録証明書は一回限り発行されます。 交付は写しでも可能です。 ③ 専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、売主は元付業者が交付した登録証明書に記載されているURL <u>(または2次元コードを読み取ったリンク先)からの画面で</u>、IDとパスワード</p>

改訂前	改訂後
<p>することができます。</p> <p>元付業者は売主に対して、売却依頼主物件確認案内書を提供する等の方法により、<u>登録情報の内容</u>を閲覧できること、閲覧できるのは売主のみであることとあわせて、閲覧方法とその登録情報の内容を事前に説明してください。</p> <p><u>(新規)</u></p> <p>④略</p> <p>⑤ 宅地建物取引業法第34条の2第8項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。</p> <p>「<u>考え方</u>」では、購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとし、<u>依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある</u>としています。</p> <p>レインズ利用規程第20条でも、元付業者は客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。</p>	<p>ドを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧することができます。</p> <p>元付業者は売主に対して、売却依頼主物件確認案内書を提供する等の方法により、<u>取引状況を含む物件の登録情報</u>を閲覧できること、閲覧できるのは売主のみであることとあわせて、閲覧方法とその登録情報の内容を事前に説明してください。</p> <p><u>「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、登録証明書の交付時における説明等について、「宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい」としています。</u></p> <p>④略</p> <p>⑤ 宅地建物取引業法第34条の2第8項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。</p> <p>「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、「<u>購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書等</u>による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することと<u>する</u>。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある」<u>と</u>しています。</p> <p>レインズ利用規程第20条でも、元付業者は客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="159 212 577 244"><b>3-5. 登録した物件情報の管理</b></p> <p data-bbox="226 308 694 339">(1) 登録した物件情報の変更・削除</p> <div data-bbox="226 363 1086 478" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 379 1064 462">会員は、媒介契約の内容の変更や解除があったときは、速やかに物件情報の変更・削除を行わなければなりません。</p> </div> <p data-bbox="226 499 999 531">(2) 依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止</p> <div data-bbox="226 547 1086 670" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 563 1064 646">媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。</p> </div> <p data-bbox="226 691 495 722">(3) 物件情報の更新</p> <div data-bbox="226 738 1086 861" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 754 1064 837">媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。</p> </div> <div data-bbox="226 882 376 949" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="248 898 353 930">解説</p> </div> <p data-bbox="215 986 271 1018">①略</p> <p data-bbox="215 1082 1120 1209">② 「<u>考え方</u>」に示されているように、媒介契約の更新の申し出は、有効期間満了の都度行ってください。あらかじめ更新することを決めておくこと（自動更新）はできません。</p> <p data-bbox="215 1321 271 1353">③略</p> <p data-bbox="159 1417 409 1449"><b>3-6. 成約の報告</b></p>	<p data-bbox="1153 212 1572 244"><b>3-5. 登録した物件情報の管理</b></p> <p data-bbox="1220 308 1688 339">(1) 登録した物件情報の変更・削除</p> <div data-bbox="1220 363 2080 478" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 379 2058 462">会員は、媒介契約の内容の変更や解除があったときは、速やかに物件情報の変更・削除を行わなければなりません。</p> </div> <p data-bbox="1220 499 1993 531">(2) 依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止</p> <div data-bbox="1220 547 2080 670" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 563 2058 646">媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。</p> </div> <p data-bbox="1220 691 1489 722">(3) 物件情報の更新</p> <div data-bbox="1220 738 2080 861" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 754 2058 837">媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。</p> </div> <div data-bbox="1220 882 1370 949" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="1243 898 1348 930">解説</p> </div> <p data-bbox="1200 986 1256 1018">①略</p> <p data-bbox="1200 1082 2105 1257">② 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、「<u>更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない</u>」としています。 <u>なお、媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要です。</u></p> <p data-bbox="1200 1321 1256 1353">③略</p> <p data-bbox="1153 1417 1404 1449"><b>3-6. 成約の報告</b></p>

改訂前	改訂後
<p>(1) レインズへの成約報告</p> <p>会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。</p> <p>(2) 虚偽の成約報告の禁止</p> <p>会員は実際の成約<u>価格</u>と異なる<u>価格</u>を報告してはいけません。</p> <p><b>解説</b></p> <p>①～②略</p> <p>③ 「<u>考え方</u>」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「<u>指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者はこうした成約情報の通知の重要性を認識し、通知義務の履行を徹底すること</u>」としています。</p> <p>④略</p>	<p>(1) レインズへの成約報告</p> <p>会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。</p> <p>(2) 虚偽の成約報告の禁止</p> <p>会員は実際の成約<u>情報</u>と異なる<u>内容</u>を報告してはいけません。</p> <p><b>解説</b></p> <p>①～②略</p> <p>③ 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「<u>成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること</u>」としています。</p> <p>④略</p>

改訂前	改訂後
<p>4. 情報の利用</p>	<p>4. 情報の利用</p>
<p><u>4-1. 情報の利用目的</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>会員は、物件情報や成約情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません。</p> <p>そのことは、不動産取引を促進するために物件情報や成約情報を集計・加工・分析し、物件や個人が特定されない範囲で提供する場合も含まれます。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>①略</p> <p><u>(新規)</u></p> <p>② 「<u>考え方</u>」では、<u>媒介価格</u>の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるとしていますが、この取引事例には<u>機構の成約情報</u>も含まれます。</p> <p><u>又、営利を目的として同情報の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは許されないことになっています。</u></p>	<p><u>4-1. 情報の利用目的</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>会員は、物件情報や成約情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません。</p> <p>そのことは、不動産取引を促進するために物件情報や成約情報を集計・加工・分析し、物件や個人が特定されない範囲で提供する場合も含まれます。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>①略</p> <p>② <u>会員は、レイنزから取得した情報への不正アクセスおよび同情報の紛失、改ざん、漏えい等を防止するため、必要な措置を講じ、適切に管理しなければなりません。</u></p> <p>③ 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、「<u>媒介価額</u>の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要である」として<u>います</u>。この取引事例には<u>機構の成約情報も含まれます</u>ので、<u>取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、特に慎重を期して</u></p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="224 502 694 534"><b>【事例1】 情報を利用した資料の提供</b></p> <div data-bbox="224 550 1086 726" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="235 566 1075 702">機構から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせて加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。</p> </div> <div data-bbox="224 805 380 869" style="border: 1px solid purple; padding: 2px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="257 821 347 853">解説</p> </div> <ul data-bbox="156 909 1120 1141" style="list-style-type: none"> <li>● 機構から取得した情報をもとに加工された情報であっても情報提供で利益を得ることはできません。 レイズ利用規程第14条第3項の違反になります。</li> <li>● 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての<u>企業・個人</u>が含まれます。</li> </ul> <p data-bbox="156 1236 582 1268"><b>4-3. 物件情報の広告・宣伝等</b></p> <div data-bbox="224 1300 1086 1460" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="235 1324 1075 1452">レイズに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。</p> </div>	<p data-bbox="1254 207 1489 247"><u>行ってください。</u></p> <p data-bbox="1254 255 2116 438"><u>また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと」としています。</u></p> <p data-bbox="1209 502 1680 534"><b>【事例1】 情報を利用した資料の提供</b></p> <div data-bbox="1209 550 2072 726" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1220 566 2060 702">機構から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせて加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。</p> </div> <div data-bbox="1209 821 1366 893" style="border: 1px solid purple; padding: 2px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="1243 837 1332 869">解説</p> </div> <ul data-bbox="1142 925 2116 1157" style="list-style-type: none"> <li>● 機構から取得した情報をもとに加工された情報であっても情報提供で利益を得ることはできません。 レイズ利用規程第14条第3項の違反になります。</li> <li>● 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての<u>企業・団体・個人</u>が含まれます。</li> </ul> <p data-bbox="1142 1220 1568 1252"><b>4-3. 物件情報の広告・宣伝等</b></p> <div data-bbox="1209 1292 2072 1452" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="1220 1316 2060 1444">レイズに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。</p> </div>

改訂前	改訂後
<div data-bbox="230 225 378 288" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="215 309 327 336">①～⑥略</p> <p data-bbox="215 405 1120 579">⑦ 会員は、機構から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、売却等依頼者への連絡、交渉をすることはできません。 又、現地調査等を行う場合も、売主の事情を元付業者に確認するなど慎重に行ってください。</p> <p data-bbox="215 647 271 675">⑧略</p> <p data-bbox="159 735 521 762"><u>4-4. 成約情報の取り扱い</u></p> <p data-bbox="230 831 495 858">(1) 成約情報の利用</p> <div data-bbox="230 863 1084 1034" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 887 1066 1010">レイズから取得した成約情報は、購入や売却等を検討する顧客に対して取引価格を設定する場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。</p> </div> <p data-bbox="230 1074 801 1101">(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止</p> <div data-bbox="230 1106 1084 1230" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1137 1066 1214">会員は上記(1)以外で、成約情報を広告・宣伝等で利用してはいけません。</p> </div> <div data-bbox="230 1265 378 1329" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="215 1362 327 1390">①～③略</p>	<div data-bbox="1216 225 1364 288" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="1200 309 1312 336">①～⑥略</p> <p data-bbox="1200 405 2105 579">⑦ 会員は、機構から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、売却等依頼者への連絡、交渉をすることはできません。 <span style="color: red;">また</span>、現地調査等を行う場合も、売主の事情を元付業者に確認するなど慎重に行ってください</p> <p data-bbox="1200 647 1256 675">⑧略</p> <p data-bbox="1146 727 1509 754"><u>4-4. 成約情報の取り扱い</u></p> <p data-bbox="1216 823 1480 850">(1) 成約情報の利用</p> <div data-bbox="1216 855 2069 1026" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 887 2051 1010">レイズから取得した成約情報は、購入や売却等を検討する顧客に対して取引価格を設定する場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。</p> </div> <p data-bbox="1216 1066 1792 1093">(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止</p> <div data-bbox="1216 1098 2069 1222" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 1129 2051 1206">会員は上記(1)以外で、成約情報を広告・宣伝等で利用してはいけません。</p> </div> <div data-bbox="1216 1257 1364 1321" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="1200 1355 1312 1382">①～③略</p>



改訂前	改訂後
<p>④ なお、宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 <u>の規定により</u>、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業員は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと <u>定められています</u>。</p> <p><u>「考え方」</u>では、法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。</p>	<p>④ なお、宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 <u>では</u>、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業員は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと <u>しています</u>。</p> <p><u>「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」</u>では、法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。</p>

改訂前	改訂後
<div data-bbox="181 225 1102 264" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6 その他</div> <p>1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。</p> <p>2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レインズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。</p> <p>3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。</p> <p>4 このガイドラインの変更は、平成28年1月1日から施行する。</p> <p>5 このガイドラインの一部を変更し、平成28年3月16日から施行し、平成28年1月1日から適用する。</p> <p>6 このガイドラインの一部を変更し、平成28年11月7日から施行する。</p> <p>7 このガイドラインの一部を変更し、平成29年11月13日から施行する。</p> <p>8 このガイドラインの一部を変更し、令和4年1月1日から施行する。</p>	<div data-bbox="1167 225 2087 264" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6 その他</div> <p>1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。</p> <p>2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レインズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。</p> <p>3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。</p> <p>4 このガイドラインの変更は、平成28年1月1日から施行する。</p> <p>5 このガイドラインの一部を変更し、平成28年3月16日から施行し、平成28年1月1日から適用する。</p> <p>6 このガイドラインの一部を変更し、平成28年11月7日から施行する。</p> <p>7 このガイドラインの一部を変更し、平成29年11月13日から施行する。</p> <p>8 このガイドラインの一部を変更し、令和4年1月1日から施行する。</p> <p>9 このガイドラインの一部を変更し、令和7年1月1日から施行する。</p>

# レインズ利用ガイドライン

## 1 「レインズ利用ガイドライン」について

「レインズ利用ガイドライン」は、会員のレインズ利用のあり方について具体的にまとめたものです。

会員は、このガイドラインの目的・趣旨及び内容を理解し、機構の規程とともにこのガイドラインを守ってください。

### 解説

- ① 当機構は、宅地建物取引業法第 50 条の 2 の 5 の規定に基づき、宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図ることを目的としています。
- ② 同法第 50 条の 3 で、指定流通機構の業務は「専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地又は建物の登録に関すること」、「登録に係る宅地又は建物についての情報の提供」、「宅地又は建物についての情報に関する統計の作成その他宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るために必要な業務」の 3 つであることが定められています。
- ③ 当機構の定款では宅地建物取引業法に定められた規定に基づき、当機構の「目的」（第 3 条）と「事業」（第 4 条）が定められ、「事業」については業務方法書により実施することになっています。
- ④ 業務方法書第 38 条では、会員は倫理規程、レインズ利用規程、レインズ利用ガイドライン及びその他機構が定める規程及び事項を遵守しなければならないことが定められています。
- ⑤ 「レインズ利用ガイドライン」は、上記の法令や定款・規程等の内容、目的及び趣旨に基づき、レインズの利用のあり方について解説や事例を挙げて具体的にまとめたものです。

## 2 レインズの利用にあたって

### 2-1. ユーザIDとパスワードの管理

#### (1) 適切な管理

会員は、レインズの不正利用を防止するため、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを適切に管理しなければなりません。

#### (2) 他の者への貸与の禁止

会員は、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを他の者に貸与し、利用させてはなりません。

### (3) 他の会員のユーザIDとパスワードの利用禁止

会員は、他の会員のユーザIDとパスワードを使用しレインズを利用してはなりません。

### (4) ユーザIDとパスワードの確認

業務方法書で会員へのユーザIDやパスワードの付与はサブセンターが行うこととなっています。

ユーザIDやパスワードがわからなくなった場合は、所属するサブセンターにお問い合わせください。

#### 解説

- ① 機構は原則として会員である事業所ごとにユーザID及びパスワードを発行しており、その事業所のみがレインズを利用できます。機構に無断で他の者（関係者以外の者はもとより、顧客や自社の業務委託先、他機構も含めて自社や関連会社の他の事業所を含む）へユーザIDとパスワードを漏らしたり、貸与して利用させたりする行為は禁止されています。  
レインズ利用規程第4条にも、会員はユーザID及びパスワードを「他の者」に利用させてはならないと定められています。
- ② 会員は、他の会員（他機構も含めて自社や関連会社の他の事業所を含む）のユーザIDとパスワードを使用しレインズを利用することも禁止されています。
- ③ 「ユーザID及びパスワード管理基準」にあるように、ユーザIDやパスワードを紙などに記載して事務所内に掲示したり、宅地建物取引業の免許番号や電話番号等から容易に推測できるパスワードを使用したりせず、適切に管理するように注意することが大切です。
- ④ パスワードは必要の都度変更してください。  
レインズを利用していた従業員が退職した場合などは速やかに変更するなどの措置が必要です。
- ⑤ 代行登録を行う場合はあらかじめ機構へ届け出を行って承認を得なければなりません。  
代行登録で承認された場合を除き、他の者へユーザIDとパスワードの貸与を行う場合についても、あらかじめ機構へ届け出を行って承認を得なければなりません。その場合、貸与の理由によっては承認しない場合があります。
- ⑥ ユーザIDやパスワードがわからなくなった際、レインズコールセンターに連絡しても、レインズコールセンターから回答することはできません。

### (5) ユーザIDとパスワードの不正使用

ユーザIDとパスワードを付与された会員に限らず、他の者によりユーザIDとパスワードの不正使用等があった場合も、その会員が一切の責任を負うことになります。

## 【事例1】退職した従業員のユーザIDとパスワードの継続使用

会員Aを退職した従業員が会員Bに転職後、退職前にレインズログイン時に使用していた会員AのユーザIDとパスワードを使用してレインズにログインし、賃貸物件を登録した。

そのため、会員Aに物件の照会があり、その物件を確認したところ、身に覚えのない登録が行われており、会員Aの業務に混乱が生じた。

### 解説

- レインズを利用していた従業員が退職した場合は、速やかにパスワードを変更してください。事例のケースでは、会員AはユーザID及びパスワード管理基準の違反になります。
- また、事例のケースでは、会員Bは従業員の管理に問題があることを指摘されることがありますので注意してください。

## 【事例2】業務委託先に対する機構未承認のユーザIDとパスワード貸与

自社の情報システムとレインズの連携を改善するために、システム改善を委託したシステム会社に、事前に機構の承認を得ずにユーザIDとパスワードを貸与した。そのシステム会社がレインズに対してアクセスを行った。

### 解説

- 業務上必要があっても機構に承認を得ずに、他の者にユーザIDとパスワードを貸与して、レインズを利用させることはできません。  
事前に承認を得ずに貸与した場合はレインズ利用規程第4条のユーザID及びパスワード管理基準の違反になりますので留意ください。
- レインズシステムの安定稼働の妨げとなる行為を未然に防ぐために、ユーザIDとパスワードの貸与について承認の依頼があった場合、実施業務等を確認します。

## 2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしていけません。

### 解説

- ① 「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、レインズの利用において特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止及びそのおそれを生じさせる行為の他に、機構の運営に支障をきたすおそれがあるその他行為を含みます。
- ② ①の「特殊なプログラム等」とは自社開発・他社開発、無償・有償（市販、委託開発を含

む)、サーバー・パソコン・携帯端末の区別なく、レイズにアクセスするすべてのツールが該当し、システム会社等が提供するレイズの利用に供するソフトについても、機構では一切許容していません。

- ③ 業務方法書第 14 条では、レイズの安定的な稼働を妨げる恐れがある行為を行った会員に対しては是正勧告を行うこととなっています。

是正勧告に従わない場合、又は安定稼働に支障を生じるような緊急を要する場合は予告なくレイズの利用の制限、停止の措置を講ずることがあります。

### 3 登録・成約報告業務

#### 3-1. 物件情報の登録

##### (1) 登録前の調査

登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。

##### (2) 媒介契約物件情報の登録

媒介の依頼を受けずに媒介契約物件としてレイズへ登録することはできません。媒介契約に基づく物件情報の登録は、媒介契約に定めた事項に合致し、レイズの各入力項目に対応する適切な内容を登録してください。なお、媒介契約の締結後は、遅滞なく書面を交付してください。

##### (3) 詳細情報の登録

依頼者の同意を得た上で物件の詳細情報（間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など）を積極的に登録してください。

##### (4) 同一物件の重複登録等の禁止

同一物件の重複登録及び正当な事由のない変更・更新・削除は行わないでください。

##### (5) 不適切な登録の禁止

登録項目と関係のない内容や隠語を登録しないでください。

#### 解説

- ① 宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項で、媒介契約を締結した際は、遅滞なく書面を作成して記名押印し、売主等に交付することとなっています。
- ② 媒介契約の締結の日からレイズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は 5 日間、専任媒介契約は 7 日間です。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「媒介契約締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要である。また、契約を締

結した当日そのものについては、民法上の原則（初日不算入）により、登録期間には含まれない」としています。

- ③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日及び機構の休業日は登録までの期間に含まれません。

なお、宅地建物取引業者の休業日は会員が対外的に定める休業日、機構の休業日は12月28日から1月3日まで及び国土交通大臣に届け出たシステム休止日のことです。

- ④ レインズ利用規程第5条第2項に定めるとおり売却の一般媒介契約や売主・代理物件、賃貸物件等についても、依頼者の同意を得た上で積極的にレインズへ物件登録してください。

- ⑤ すべての不動産流通機構エリアの売却物件の「所在地3」欄、「部屋番号」欄（マンション）および専属専任媒介又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄は、システム上の必須項目となっております。入力項目に対応する正しい内容を登録してください。

### 【事例1】口頭による媒介契約の登録

売主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでレインズに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。

### 【事例2】他の不動産広告サイト等の登録情報等を流用した物件登録

媒介の依頼を受けていないのに、他の不動産広告サイトに掲載されている物件情報を流用し、無断でレインズに売却の一般媒介物件として登録した。

#### 解説

- 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。
- レインズ利用規程第6条に定めるとおりレインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。

なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意してください。

### 【事例3】専任媒介契約に基づく物件の登録直後の削除

専任媒介契約を締結した元付業者が、売り買いを同時に行うことを目的に、レインズへ物件情報を登録して登録証明書を取得した後、すぐに当該物件情報を削除した。売主から機構の事務局に対して「媒介契約の解除や成約もしていないのに、レインズに登録がされていないのはおかしいのではないか」と苦情があった。

#### 解説

- 専属専任媒介及び専任媒介契約では、レインズに登録をすることで広く契約の相手方を探す



ことを義務付けられています。登録した後に理由なくすぐに削除することはできません。

- レインズ利用規程第5条第5項に「会員は、自ら登録している物件について、正当な事由なく変更、更新及び削除を行ってはならない」と定められているため、違反になります。

#### 【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録

登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録した会員のホームページにメールアドレスを登録して初めて図面が配信される仕組みとなっていた。

#### 解説

- レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する詳細情報には物件に関する適正な情報を記載してください。
- 図面は1枚とし、上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部に商号等を配置してください。
- 2次元コードやURLなどのリンク情報は図面下部の商号欄（帯欄）に記載してください。

#### 【事例5】複数沿線・駅での同一物件登録

沿線・駅を変えて、同一物件を重複して登録した。

#### 解説

- 沿線・駅は日常的に利用すると考えられる最寄りの沿線・駅を登録してください。
- 同一物件を複数の沿線・駅ごとに登録をすると、レインズ利用規程第5条第5項に定める重複登録違反になります。
- レインズには1物件につき、3つの沿線・駅を登録することが可能です。

#### 【事例6】同一物件の登録・削除等の繰り返し

同一物件を数日おきに登録や削除を繰り返した。

#### 解説

- 新たに登録された物件として掲載されることなどを目的に、正当な事由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、レインズ利用規程第5条第5項の違反になります。
- 媒介契約に基づかない物件情報の登録や変更、削除はできません。依頼者からの依頼に基づき、書面による媒介契約に基づいて行う必要があります。
- 変更や更新を何度も繰り返す行為も同様の違反となります。

#### 【事例7】入力項目とは別内容を入力する不適切な登録

「建物名」や「所在地3」などの入力項目に「BK」「AD」「FR」「O%」など別の内容を入れている登録に対して、規程に違反するのではないかと苦情が入った。

## 解説

- レインズの各入力項目とは別の内容を登録することはレインズ利用規程第5条第6項の違反になります。  
各入力項目に対応する適切な情報を登録してください。
- 依頼者からの特別な広告の依頼による広告料のほか、広告料等の名目で手数料を払うことを暗示するような内容を登録することは、宅地建物取引業法違反を誘引する問題となる恐れがありますので、やめてください。
- 機構は、不適切な内容の登録をエラーとして受け付けないことや予告なく訂正や削除をすることがあります。

## その他

- 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。  
消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。
- オークション物件は、他の売却物件と区別するため登録時にオークション項目にチェックを入れて登録してください。

### 3-2. 取引状況の登録

#### (1) 取引状況の登録

会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。

#### (2) 取引状況の変更

登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。

#### (3) 取引状況についての売主への説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。

この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の翌日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。

## 解説

- ① 専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄には、次のいずれかの取引状況を選択し、登録しなければなりません。

- a 「公開中」
  - b 「書面による購入申込みあり」
  - c 「売主都合で一時紹介停止中」
- ② 「公開中」と登録した場合、原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行うものとします。ただし、売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが認められます。
- 売主の紹介の条件に関する具体的な明示例は次のとおりです。
- (a) 案内受入日時…「売主の都合で土、日の午前中のみ紹介可」
  - (b) 相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」
  - (c) 相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」
- ③ 購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、売却の意思を確認してください。また、取引状況欄については、書面を受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に確認のうえで、「書面による購入申込みあり」に変更し、書面を受領した日付を次表「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。この場合、物件の紹介を行わないことが認められます。
- ここで言う書面は購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含まれます。
- 購入申込みが破棄された場合、その受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告したうえで、「公開中」に変更し、破棄を受け付けた日付を次表「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。
- ④ 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、売主に連絡がつかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。
- なお、売主の不在等で連絡がつかなくなる場合に備え、取引状況の変更等の扱いについて、事前（媒介契約締結時等）に売主に説明しておくようにしてください。
- （例）売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することについて、説明する。
- ⑤ また、購入申込み受領後も、売主の意向により、他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領を行う場合、次表「取引状況の補足」欄の例示の通り、明示することとします。
- ⑥ 売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。
- この場合、元付業者が売主の意向を確認せずに、勝手に変更することはできません。又、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示することとします。
- 売主の都合が解消された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に「公開中」に変更してください。
- ⑦ 売主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について売主からの意向の申し出日を次表「取引状況の補足」欄への記載例のとおり、明示してください。
- ⑧ なお、売主からの意向の申し出や購入申込書面の受領等の変更の理由が発生した日の翌日から2日以内（休業日を除く）にレインズ上で取引状況の変更を完了する必要がありますので、

所属する団体が運営する物件情報サイト等を経由してレイズズを利用している会員は、登録情報の変更がレイズズに反映されるまでのタイムラグ等を考慮して期限に間に合うように変更を行ってください。

⑨ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる」としています。

### 【事例1】口頭による購入申込み

レイズズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について問い合わせをしたところ、「購入申込みがあるので紹介できない」と回答された。機構で確認したところ、購入申込みは口頭で受けていた。

#### 解説

- 口頭で購入申込みを受けている場合は、紹介を行ってください。
- 購入申込みは購入意思、署名、日付が記載された書面により受領した場合に限り、その時点で紹介をしないことが認められます。

### 【事例2】停止条件付きの購入申込み

レイズズに登録されている専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について問い合わせたところ、「取引状況は『公開中』だが、停止条件付きの購入申込みが入っており、紹介はもう少し待ってほしい」と説明を受けた。

機構で確認したところ、購入申込みは書面で受領されていたが、口頭で「買換えが成立したら正式に申込みとする」と言われていたため、取引状況を「公開中」にしていた。

#### 解説

- この場合、取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することとします。「取引状況の補足欄」には書面を受領した日付とともに、「停止条件付き」であることを記載してください。
- 売主に対する報告がされないことを防止するため、購入申込みには停止条件が付いているために取引状況を「公開中」のままにしておくことは、認められません。

### 【事例3】書面による購入申込み後の取引状況の未変更

レイズズに登録されている専任媒介契約の売却物件について、書面で購入申込みを行ったが、取引状況が「公開中」のままである。

事実確認をしたところ、売主に購入申込みの受領を報告した際に「公開中のままにしてほしい」と要請を受けたため、取引状況を変更していなかった。

## 解説

- この場合、取引状況は「書面による購入申込みあり」に変更して、「取引状況の補足」欄には書面を受領した日付とともに、「受付継続中」などと記載してください。
- 購入申込みを受領して、売主の要請によって「公開中」のままにしておく、書面によって購入申込みを行った客付業者から見れば売主への報告がされたかどうかの確認ができないことを売主に説明してください。

### 【事例4】売主の意向による一時紹介停止

レインズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について、元付業者に内見したいと申し出たところ、「売主が今月末に引越す予定なので、来月以降でないとなんか案内できない」と言われた。

## 解説

- 売主の意向により物件案内のみを一時停止する場合、取引状況は「公開中」のまま、「取引状況の補足」欄には「物件案内ができないこと」と具体的な期間等を記載してください。
- 売主の意向により紹介全体（物件詳細回答、現地案内の受諾）を一時停止する場合、売主の申し出を受けた日から2日以内（休業日を除く）に取引状況を「売主都合で一時紹介停止中」に変更し、「取引状況の補足」欄には売主の申し出日とともに、可能な範囲で具体的な期間・内容等を記載してください。

### 専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

取引状況	「公開中」	「書面による購入申込みあり」	「売主都合で一時紹介停止中」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む）による</li> <li>・売主の意向により他の紹介受付や2番手</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない</li> <li>・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示</li> <li>・売主の都合が解消された場合は速やかに「公開中」に変更</li> </ul>

		以降からの購入申込みの受領は可能 ・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	(a)案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」 (b)相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c)相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」  購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合… 「公開再開日（購入申込み破棄受付日）：○年○月○日」	「購入申込み書面受領日：○年○月○日」  受付を継続する場合… 「売主意向により受付継続中」	「売主都合により○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日：○年○月○日」

### 3-3. レインズの情報の無断転用の禁止

レインズに登録されている詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など)を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。

#### 【事例】登録されていた物件写真の無断転用

会員Aは賃貸マンションの外観写真をつけてレインズに登録した。  
同一マンションの別の部屋について仲介の依頼を受けた会員Bが、会員Aが登録していた外観写真を無断で転用し、レインズに登録した。

## 解説

- 登録した会員が詳細情報の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。レインズに登録された詳細情報（間取り図、外観写真、画像、案内図、地図など）は無断で転用することはできません。
- なお、レインズ以外の情報媒体に掲載されている写真や間取り図・案内図、画像、地図等をレインズに登録する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。
- 登録物件と無関係な画像（イメージ風景画像、周辺環境や最寄駅など）、誤解を招く恐れのある画像（登録物件は2階であるのに最上階から撮影した風景写真）やプライバシーを侵害する恐れのある画像（ナンバープレートなど個人が特定できる画像など）などを詳細情報として登録することはできません。

### 3-4. 依頼者への報告等

#### (1) 登録証明書の交付

会員は、レインズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書を遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。

#### (2) 登録内容の閲覧方法の説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、売却依頼主物件確認案内書を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。

#### (3) 業務処理状況の報告

会員は、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。

#### (4) 購入等の申込みに関する報告

会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。  
その際、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告を行ってください。

- ① レインズ利用規程第9条に定めるとおり、売主が依頼した物件の機構への登録を確認できるよう、機構が発行した登録証明書を交付してください。  
なお、賃貸物件は会員の任意で発行することができますが、発行した場合は遅滞なく貸主に登録証明書を交付してください。
- ② 登録証明書は一回限り発行されます。  
交付は写しでも可能です。



- ③ 専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、売主は元付業者が交付した登録証明書に記載されているURL（または2次元コードを読み取ったリンク先）からの画面で、IDとパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧することができます。

元付業者は売主に対して、売却依頼主物件確認案内書を提供する等の方法により、取引状況を含む物件の登録情報を閲覧できること、閲覧できるのは売主のみであることとあわせて、閲覧方法とその登録情報の内容を事前に説明してください。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、登録証明書の交付時における説明等について、「宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レイズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい」としています。

- ④ 専属専任媒介契約や専任媒介契約を締結した元付業者は、売主に対して、業務の処理状況を、専属専任は1週間に1回以上、専任は2週間に1回以上の頻度で報告しなければならないことが、宅地建物取引業法第34条の2第9項で規定されています。
- ⑤ 宅地建物取引業法第34条の2第8項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書等による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある」としています。

レイズ利用規程第20条でも、元付業者は客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。

### 3-5. 登録した物件情報の管理

#### (1) 登録した物件情報の変更・削除

会員は、媒介契約の内容の変更や解除があったときは、速やかに物件情報の変更・削除を行わなければなりません。

#### (2) 依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止

媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。

#### (3) 物件情報の更新

媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。

## 解説

- ① レインズ利用規程第5条第3項、第4項及び第5項に定めるとおり、依頼者(売主や貸主)からの依頼に基づく媒介契約の内容の変更や解除がない限り、物件情報の変更や削除などはできません。
- ② 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない」としています。  
なお、媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要です。
- ③ 売買・賃貸を問わず、全物件種別で92日間(登録日を含まない)物件更新を行わなければ自動削除されます。(物件変更を行っても登録期間は延長されません)  
登録期間の延長の必要がないのに物件更新をすることは禁じられています。

### 【事例】媒介契約期間が満了した物件の登録

媒介契約期間が満了したにも関わらず物件情報を削除せず、レインズに掲載を継続した。

## 解説

- 登録期間満了して媒介契約が更新されなかった場合、レインズへの登録を継続することはできません。
- 媒介契約期間が満了した場合、速やかに物件情報を削除してください。

## 3-6. 成約の報告

### (1) レインズへの成約報告

会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。

### (2) 虚偽の成約報告の禁止

会員は実際の成約情報と異なる内容を報告してはいけません。

## 解説

- ① 宅地建物取引業法第34条の2第7項では、専属専任媒介契約及び専任媒介契約による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは遅滞なく指定流通機構に通知することが定められています。
- ② 宅地建物取引業法施行規則第15条の11で、通知する内容は登録番号、宅地又は建物の取引価格、売買又は交換の契約の成立した年月日と定められています。

- ③ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第 34 条の 2 第 7 項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること」としています。
- ④ 機構では「会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレインズに登録しなければならない」旨レインズ利用規程第 10 条で定めています。
- ⑤ なお、成約報告の内容の誤りや契約そのものの解除が発生した場合は、所属するサブセンターに申し出て、変更や削除を行ってください。

### 【事例】成約報告した後に契約が解除された成約情報の取り扱い

売買契約を締結した後、引渡し前に住宅ローン融資が下りないために契約が解除された物件の売主から、「売買不成立なのにレインズにその成約情報が掲載されていると聞いたので削除してほしい」と苦情があった。

#### 解説

- 成約報告をした後に契約の解除が発生した場合、成約報告をした会員は売主・買主（賃貸物件の場合、貸主・借主）双方が契約解除に合意したことを示す書面を添付のうえ、所属するサブセンターに申し出て、削除を行ってください。
- 成約報告の内容に誤りがある場合もサブセンターに申し出て、正しい内容に変更してください。
- 機構の成約情報は、統計の作成、また売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用される重要なものです。会員が売却・購入を行った際、「見られたくない」「(事業を行う際に) 原価を知られたくない」等の意向があるだけで削除することはできません。

#### その他

- 一般媒介契約の委託を受けた複数の会員から登録されている物件の取引が成立した場合、取引を仲介した会員のみが速やかに成約報告をし、他の会員は遅滞なく当該物件情報を削除してください。
- 媒介契約の締結時、売主や貸主に対して、レインズへの成約報告の規定について十分な説明を行ってください。
- 宅地建物取引業法上の成約報告義務の回避を目的に、売買契約の直前・直後に専属専任媒介契約や専任媒介契約から一般媒介契約に変更することは控えてください。

## 物件登録及び物件情報の管理

機能	内容・目的	補足
物件登録	新規の登録 [*媒介種類変更時も含む]	
物件変更	物件情報の変更・追加・修正 (価格・賃料、図面等)	期間延長されない・物件番号は変わらず
物件更新	登録期間延長 [*登録期間満了前もしくは媒介契約更新時]	期間延長される・物件番号は変わらず
物件成約登録	売買・賃貸借契約締結	
物件削除	媒介 (代理) 契約途中解約・期間満了、売却等中止	

## 4 情報の利用

### 4-1. 情報の利用目的

会員は、物件情報や成約情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません。

そのことは、不動産取引を促進するために物件情報や成約情報を集計・加工・分析し、物件や個人が特定されない範囲で提供する場合も含まれます。

### 解説

- ① 物件情報・成約情報は、レイズズの検索結果などによってレイズズから取得した情報のことを言います。
- ② 会員は、レイズズから取得した情報への不正アクセスおよび同情報の紛失、改ざん、漏えい等を防止するため、必要な措置を講じ、適切に管理しなければなりません。
- ③ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要である」としています。この取引事例には機構の成約情報も含まれますので、取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、特に慎重を期して行ってください。また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと」としています。

### 【事例1】情報を利用した資料の提供

機構から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせて加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。

#### 解説

- 機構から取得した情報をもとに加工された情報であっても情報提供で利益を得ることはできません。  
レイズ利用規程第14条第3項の違反になります。
- 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての企業・**団体**・個人が含まれます。

### 【事例2】情報の外部への提供

会員が機構から物件情報・成約情報を取得し、会員ではない不動産関連調査会社に無償で提供した。調査会社は提供された情報を加工して外部に公表した。

#### 解説

- 会員は有償・無償に関わらず、不動産取引を成立させるという利用目的から外れて、営利を目的として不動産情報関連の事業を行う者に情報を提供することはできません。

#### その他

- 会員情報は、登録されている物件に対する問い合わせの際の確認等、レイズの目的・趣旨に沿っている場合のみ利用ができます。  
それ以外の目的で会員情報を使って他会員に対する営業行為を行うことはできません。  
また、プログラムを使用するなどして網羅的に会員検索を行うことも禁止します。

## 4-2. 情報の改竄の禁止

会員が、物件情報や成約情報を改竄し、提供することを禁止します。

## 4-3. 物件情報の広告・宣伝等

### (1) レイズ登録物件の広告・宣伝等

レイズに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合は、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。

### (2) 購入等依頼者に対する物件情報の提示

4-2-(1)にある広告・宣伝等以外において、物件情報を外部に開示できるのは購入又は賃借の依頼者に対して提示する場合のみとします。その場合、次の条件をすべて満たす必要があります。

- ① 依頼者の購入等の意向の確認及び条件の把握がなされていること
- ② 会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示すること

## 解説

- ① レインズ利用規程第14条及び同細則第6条にあるように、登録された物件情報の「広告掲載、宣伝告知等」は、売主・貸主の了解を前提に、元付（登録）業者の書面による承諾を得た場合（物件情報の広告転載区分が「可」である場合を含む。）に限り、認められています。
- ② 書面によって承諾を得るのは、事後のトラブルを防止するために行うものです。ファクシミリや電子メールなどお互いが確認できる方法により行い、その記録を残しておいてください。
- ③ ここで言う「広告掲載、宣伝告知等」とは新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対して行う場合に限らず、物件の近隣宅等の特定者へのダイレクトメールや「会員制」と名乗ってIDやパスワードを発行して特定者のみにログインさせるサイトで行う場合等も含まれます。

具体的には次に列挙したものが該当します。

  - (a) 新聞、チラシ印刷物、物件情報誌、マス媒体、インターネット等を利用した不特定多数に対する広告・宣伝
  - (b) 会員の発行する会報誌、ダイレクトメール、電子メール、インターネットの会員制サイト等を利用した特定者に対する広告・宣伝
  - (c) 事務所以外の場所への掲示
  - (d) 催事等の開催場所への掲示
  - (e) 物件の売り出し場所への掲示
- ④ 媒体を限定して広告の承諾を得た物件の場合、承諾を得ていない媒体での広告はできません。
- ⑤ 売主物件、代理物件及び賃貸物件である場合においても、広告・宣伝等ができる条件は同様です。
- ⑥ 売却物件収集のために、ダイレクトメール送付等のセールス活動を行う際は、対象とする物件がすでに他の会員と媒介契約を締結し、レインズに登録されているかどうかを確認するよう努めてください。

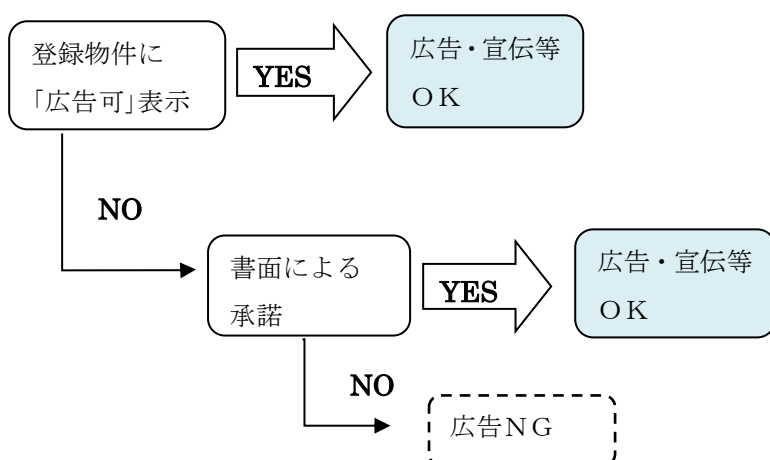
他の会員が媒介契約を締結してレインズに登録されている特定の物件について、ダイレクトメールの内容やレインズの稼働記録等から、レインズを見て元付業者の承諾なく売主に連絡・交渉したことが確認できた場合は、是正勧告や処分の対象になります。
- ⑦ 会員は、機構から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、売却等依頼者への連絡、交渉をすることはできません。また、現地調査等を行う場合も、売主の



事情を元付業者に確認するなど慎重に行ってください。

- ⑧ 機構に登録される物件情報は会員間で共有することで取引を促進するために登録がなされていますが、売却の依頼者や元付(登録)業者の中には客付業者が広告を掲載することを望んでいない場合があります。特に、インターネット上で物件情報を掲載する行為については、(4) - 2 - (2) の①及び②を充たしていないと思われる事例も散見され、売主や元付(登録)業者がこのような方法による物件情報の掲載を想定していないことがあるので、会員間トラブル防止の観点からも注意が必要です。

### 物件情報の広告・宣伝等の方法



#### 【事例1】未承諾による検索結果の自社ホームページの掲載

元付業者である会員Aは売主から「売却することは知られたくない」と言われ、備考欄や図面に「広告掲載厳禁」と記載して登録した。  
会員Bは検索結果を利用し、会員Aが登録した物件の情報を、あたかも自社で取り扱っているかのようにホームページに掲載した。  
会員Aは売主から「データを他に提供したのか」と苦情があり、大きな問題となった。

#### 解説

- 自社ホームページへの掲載は広告にあたりますので、元付(登録)業者から書面によって承諾を得る必要があります。
- 物件情報の広告転載区分が「広告可」以外の場合、元付(登録)業者から書面によって承諾を得ていない場合は、レイズ利用規程第14条第2項第1号の違反になります。
- 広告・宣伝等の承諾を得て登録されていた物件情報の内容をそのまま広告掲載する場合、その広告が、広告の規制・規約(不動産の表示に関する公正競争規約等)に違反する内容であれば、広告を掲載した会員が広告の規制・規約違反の対象となりますので、注意してください。



## 【事例2】「会員登録制度」による特定者に対する情報提供

売主から「売却を依頼していない不動産会社が、インターネットを利用してIDやパスワードを発行した閲覧者に『未公開情報』と称して自宅の物件情報を提供している」という苦情があった。

調査したところ、友の会形式の「会員登録制度」をつくり、レインズの情報をそのまま特定者に公開していた。

### 解説

- インターネットを利用した「会員登録制度」による情報提供は広告にあたります。
- 「不特定多数でなく特定した者に情報を知らせることは広告・宣伝等ではない」との誤解がありますが、特定者（売却・購入・賃貸・賃借の依頼者を除く）に対する場合も広告・宣伝等にあたり、元付（登録）業者の書面による承諾が必要です。
- このような情報提供は「不動産の表示に関する公正競争規約」等の広告の規制・規約が適用されます。

## 【事例3】売却物件収集のためのダイレクトメール送付

会員Aが登記簿謄本等のレインズとは別の情報を利用し、売却物件の収集のため、あるマンションの全住戸にダイレクトメールを送付した。

その送付先に、すでにレインズにその物件情報が登録されている売却の仲介を依頼した売主も含まれており、そのことを聞いた売却の依頼を受けていた会員Bから「レインズの情報をもとにした抜き行為ではないか」と苦情が入った。

### 解説

- 登録された物件情報をもとに行っていないとしても、上記の行為が「抜き行為」と誤解されれば、トラブルに発展します。
- 会員は物件収集のためのダイレクトメール送付等の特定者への告知において、レインズに登録されている物件情報を確認し、すでにレインズに登録されている物件の売主・貸主への告知を行わないよう注意してください。

### その他

- レインズデータから算出した自社・特定会員の市場シェアや自社の優位性を示す内容を広告等に掲載することは、機構の趣旨、情報の利用目的に沿いませんので、行わないでください。

## 4-4. 成約情報の取り扱い

### (1) 成約情報の利用

レインズから取得した成約情報は、購入や売却等を検討する顧客に対して取引価格を設定する場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。

## (2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止

会員は上記(1)以外で、成約情報を広告・宣伝等で利用してはいけません。

### 解説

- ① 機構の成約情報は、売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用することができます。
- ② ただし、個人情報保護の観点から、地番表示やマンションの部屋番号を加工するなどして成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。又、売却や購入者等の希望者にその成約情報をみだりに口外しないよう要請してください。
- ③ 会員は、新聞やチラシ、インターネット、特定者へのダイレクトメールなどに成約情報を掲載することはできません。
- ④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の3では、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないとされています。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第45条及び第75条の3に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。

### 【事例】成約情報を一部加工して掲載したダイレクトメールの送付

レインズに登録されているマンションの成約情報を価格や面積の一部を端数処理などにより扱いやすい数字にした売却募集のチラシを作成し、周辺一帯に配布した。その際、チラシには「資料の出典は西日本不動産流通機構」と記載した。その後、最近、そのマンションを購入した居住者から「購入した価格がマンション内で知られてしまう」と苦情が入って問題となった。

### 解説

- 特定しにくい工夫を施しても、引っ越しの日時やマンションの新築分譲時などの資料などの情報と組み合わせると、近隣住民はこの成約事例がどの物件かは容易に特定できてしまいます。
- 項目の一部抽出・加工等をしたとしても事例を広告に掲載した場合、レインズ利用規程第14条第3項の違反に該当します。

## 5 物件の紹介と交渉開始

### 5-1. 元付（登録）業者の業務

## (1) 紹介拒否の禁止

元付（登録）業者は、レインズに登録した物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、拒否することはできません。ただし、正当な理由がある場合を除きます。

## (2) 交渉の開始

元付（登録）業者は、客付業者から物件購入等の申込みの連絡を受けたときは速やかに売却等の依頼者に報告して売却等の意思の確認をし、申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。ただし、正当な理由がある場合を除きます。

### 解説

- ① 「正当な理由」は、レインズ利用規程細則第7条で次のとおり定められています。
  - (a) 既に書面による購入等の申込みを受けていること
  - (b) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
  - (c) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
  - (d) 依頼者の意思
- ② ①の(a)で言う「書面による購入等の申込み」は、購入等の意思、署名及び日付が記載された書面（電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む。）を受領している場合を指します。専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件を登録する際は、取引状況の表示を「書面による購入申込みあり」としてください。
- ③ ①の(b)及び(c)については、あらかじめ紹介や購入等の申込み受領ができない価格や条件の登録、あるいは依頼者からの意向の申し出や了解が必要です。
- ④ ①の(d)で言う「依頼者の意思」とは、依頼者からの意向の申し出や了解によるもので、かつ依頼者からその旨を示す何らかの文書を受けている場合（ただし、元付業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を指します。
- ⑤ ①の(d)で、依頼者の意思による売却等の条件がある場合は正当な理由に当たります。専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「取引状況の補足」欄に条件を具体的に明示することとします。
- ⑥ ①の(d)で依頼者の都合により売却等を一時停止する場合は正当な理由に当たります。ただし、依頼者の意思に沿わない一時停止はできません。専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合は、取引状況の表示を「売主都合で一時紹介停止中」とし、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に売主からの申出日と具体的な内容や期間を明示することになります。
- ⑦ プライバシー・個人情報保護などの理由で、⑤の条件や⑥の売主都合の内容を「取引状

況の補足」欄に明示しにくい場合、「取引状況の補足」欄には明示せず、客付業者から紹介希望があった際に口頭で説明することになります。

- ⑧ 当機構から求めがあった場合、①の（a）の購入等申込みの書面、あるいは①の（b）～（d）の依頼者の意向や了解を証する書面（ただし、元付業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を提示することとします。  
なお、機構が提示を受けた依頼者からの書面は、外部には開示しません。
- ⑨ 元付（登録）業者は、正当な事由により、客付業者に物件詳細の回答、現地案内の受諾、交渉の開始ができない場合、その事由・購入申込みの順位・売買契約の予定等の登録物件の交渉状況について、客付業者に説明してください。
- ⑩ 同時に複数の購入等の申込みの連絡があった場合は、依頼者あるいは自らが売却等を行う会員が選択できるものとします。

### 【事例1】客付業者からの現地案内申込みの拒否

客付業者である会員Aが、レインズに登録している専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）の現地案内を元付業者である会員Bに申し込んだところ、「商談中なので受け付けられない」と拒否された。  
機構より会員Bに対して、購入の申込みや売主からの紹介の一時停止の申し出などがあつたかどうか事実確認をしたが、現地案内を受諾できない正当な事由はなかった。

#### 解説

- 正当な事由がなく、客付業者からの物件詳細照会や現地案内の申込みを拒否することはできません。
- 他の会員と商談中であっても、書面による購入等の申込みがなければ、現地案内ができない正当な事由とは言えません。
- 元付業者から紹介しない正当な事由を示す客観的な資料が提示されず、弁明が不十分と判断された場合は、処分の対象になります。

### 【事例2】取引状況の変更

専任媒介契約を締結して売却を依頼している売主が、登録証明書に記載されているURLの画面から、IDとパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧したところ、取引状況欄が「書面による購入申込みあり」となっていた。売主は元付業者Aから、購入申込みを受けた話は一切聞いておらず、機構に対して相談の連絡が入った。事実確認したところ、客付業者Bから購入の申込みがあつたが書面でなく口頭であり、売主に対しても報告をしていなかった。

#### 解説

- 客付業者から口頭で購入の申込みがあつた場合、購入意思、署名、日付が記載された書面

を求めてください。購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、売却の意思を確認してください。また、取引状況欄については、書面を受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に確認のうえで、「書面による購入申込みあり」に変更してください。

- 「取引状況の補足」欄には書面による購入申込みを受けた日を記載してください。
- 取引状況欄の不正な変更により物件を紹介しないことや依頼者への業務報告の不履行は処分の対象になります。

#### その他

- 元付業者が、客付業者からの物件購入の申込み等によって得た情報で、客付業者の承諾なく、購入等依頼者に連絡や交渉を行った場合、是正勧告や処分の対象になります。

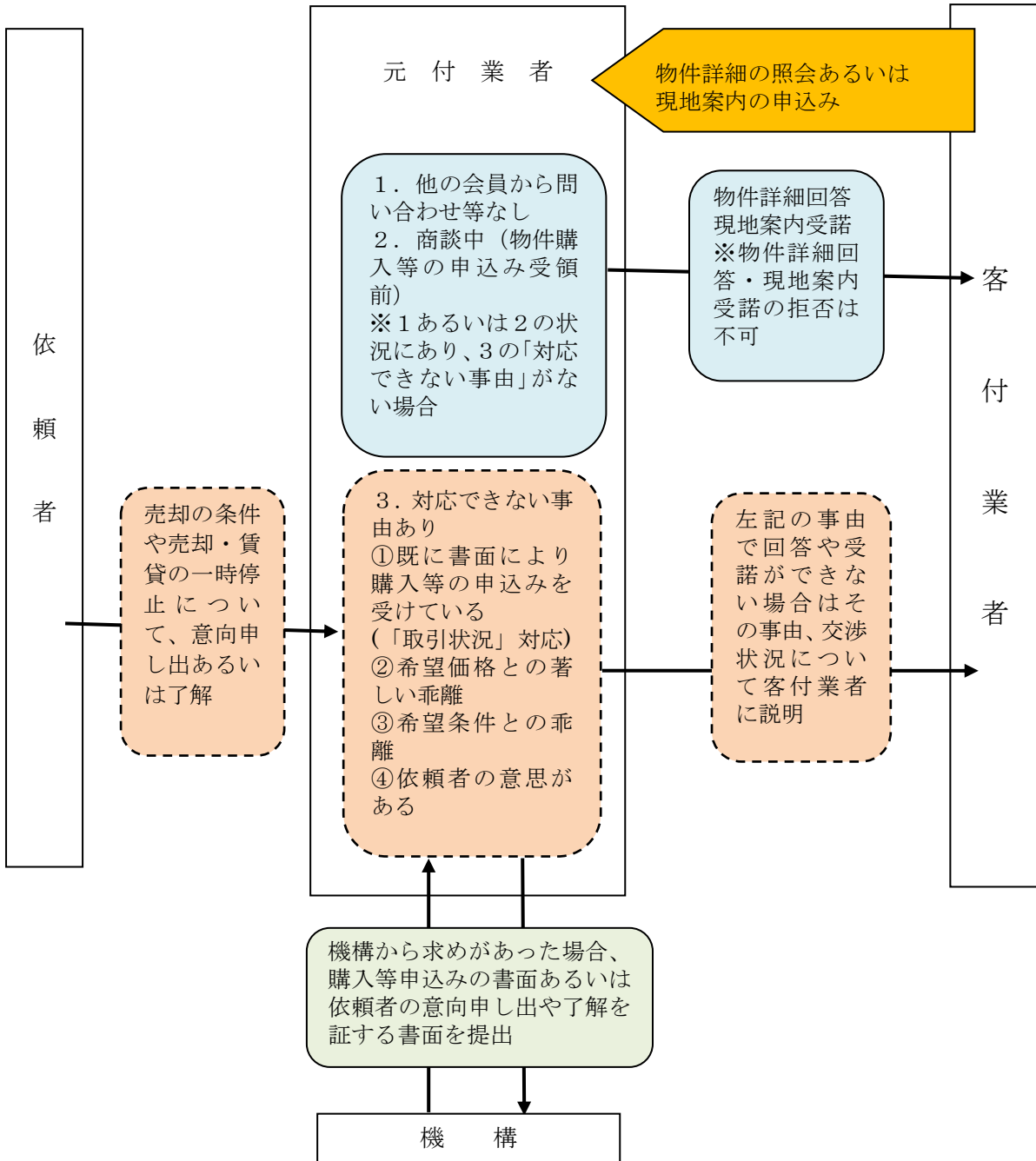
### 5-2. 客付業者の業務

客付業者は、物件紹介の依頼や購入等申込みの際に、購入等を希望する顧客や購入等の条件に関する情報を可能な限り、元付業者に提供することとします。

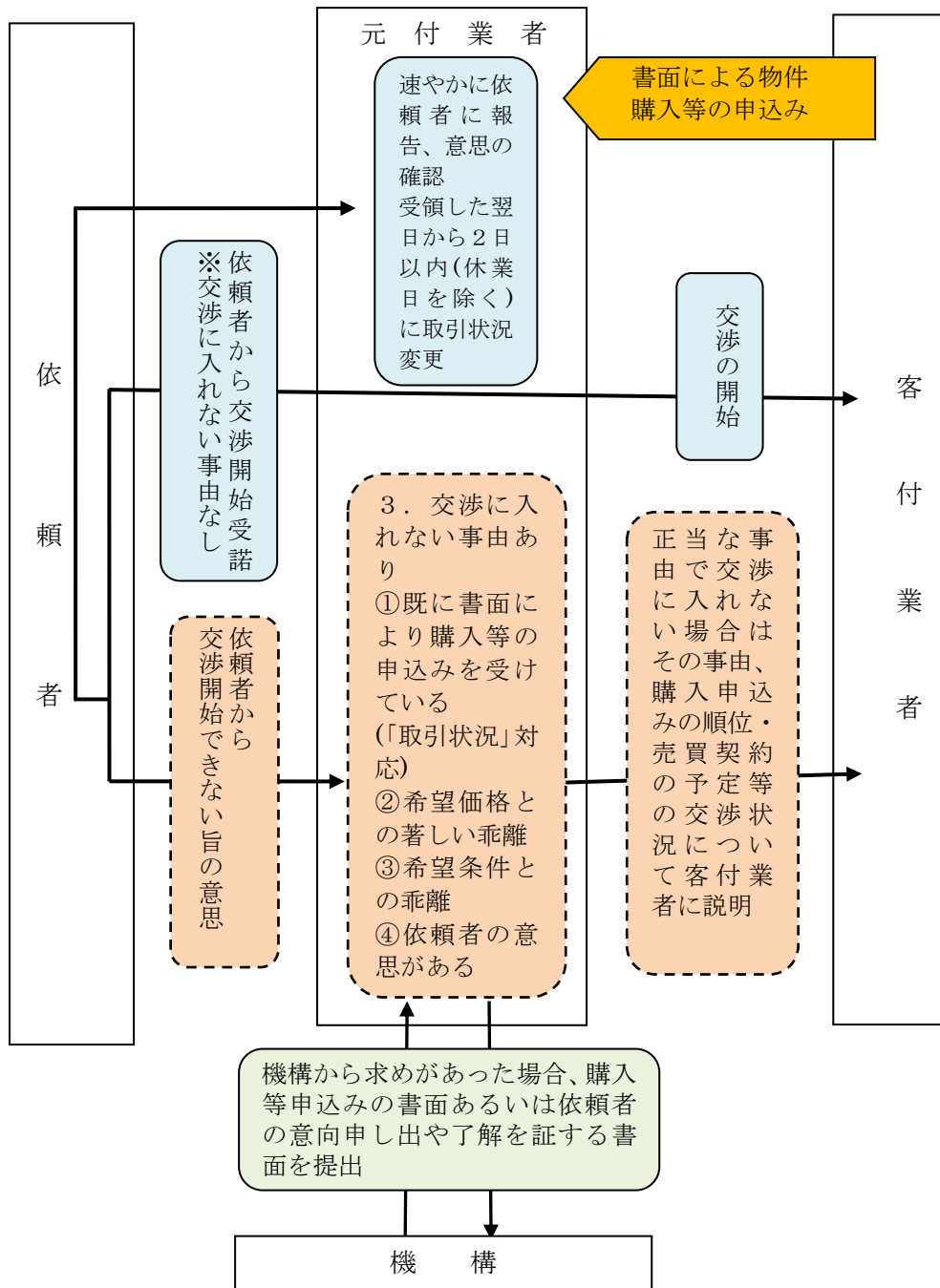
#### 解説

- 客付業者は、物件詳細の回答や案内を受諾する依頼者（売主・貸主）に対して、元付業者を通し、資金繰りや取引の条件に関する購入希望者に関する情報等を、可能な限り、提供することとします。

## 物件の紹介



## 交渉の開始



※ここで言う「交渉」とは購入等の申込みを受けてから売買契約が成立するまでの段階を指します。



## 6 その他

- 1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。
- 2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レイズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。
- 3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。
- 4 このガイドラインの変更は、平成28年1月1日から施行する。
- 5 このガイドラインの一部を変更し、平成28年3月16日から施行し、平成28年1月1日から適用する。
- 6 このガイドラインの一部を変更し、平成28年11月7日から施行する。
- 7 このガイドラインの一部を変更し、平成29年11月13日から施行する。
- 8 このガイドラインの一部を変更し、令和4年1月1日から施行する。
- 9 このガイドラインの一部を変更し、令和7年1月1日から施行する。